

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i januari 2011

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att ge Vikingshillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt. Detaljplanen möjliggör även trafik och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden och bortledning av ytvatten inom den flacka delen av södra delen av planområdet. Kommunala vatten- och avloppsledningar läggs delvis i vägen för att försörja intilliggande detaljplaneområden.

Detaljplanen innehåller även viss bostadsbebyggelse, ca 40 fastigheter inklusive en skola längs Vikingshillsvägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Exploateringsenheten.

Fastighetsbildning, ledningsrätt m.m.

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker i samråd med bygglovenheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten i Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tele

TeliaSonera AB svarar för utbyggnad och drift av telenät.

Dagvattenåtgärder

Miljödom för vattenverksamhet kommer krävas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa dagvattennivån för Vikingshillsvägen och angränsande fastigheter. Ansökan om miljödom för vattenverksamheten handläggs av Miljödomstolen.

Tidplan

Detaljplan, gatukostnadsutredning och miljödom

Samråd, detaljplan och gatukostnadsutredning	2:a kv. 2010
Utställning detaljplan och gatukostnadsutredning	1:a kv. 2011
Tillstyrkan detaljplan, miljö- och stadsbyggnadsnämnd	2:a kv. 2011
Miljödom vattenverksamhet, Miljödomstolen	3:e kv. 2011
Tillstyrkan detaljplan och beslut om uttag av gatukostnader, kommunstyrelsen	3:e kv. 2011
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	3:e kv. 2011

Eventuella överklaganden av kommunala beslut kan förlänga tiden fram till genomförande av allmänna anläggningar med ½ -1½ år.

Genomförande

Detaljprojektering	4:e 2010- 3:e kv. 2011
Marklösen	3:e-4:e kv. 2011
Entreprenadupphandling	3:e-4:e kv. 2011
Utbyggnad av vägar och VA	1:a kv. 2012- 2:a kv. 2013

Genomförandetid

Den formella genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara 15 år och börja den dag beslutet om detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförande anläggningar på och i allmän platsmark

Vatten- och avlopp

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området.

Väg

Nacka kommun är ansvarig för att Vikingshillsvägen byggs ut till den standard som angivits i detaljplan och planbeskrivning och gatukostnadsutredning. Inom kommunen ligger det politiska ansvaret för utbyggnad av vägar på Tekniska nämnden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän platsmark

Delar av mark från fastigheter närmast Vikingshillsvägen kommer att behövas för att ge utrymme för väg och gång- och cykelbana med sidoutrymmen såsom diken. Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in mark för allmän plats (gator och park). Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar (staket, häckar m.m.) på denna bestäms av lantmäterimyndigheten i samband med lantmäteriförrättning och det är Expropriationslagens bestämmelser om ersättning som tillämpas. Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning görs till nya gränser för berörda fastigheter.

De fastigheter som är berörda av överföring från enskild mark till allmän plats framgår av *Bilaga 1* till denna genomförandebeskrivning.

Släntintrång

En del fastigheter inom området kommer att bli berörda av s.k. släntintrång. Det innebär en begränsning i användandet av berörd fastighet längs med gatumark. Aktuella områden (markerade med z i planen) tas i anspråk, genom servitut, för anpassning/slänkning av omgivande mark mot vägen. Ersättningen för intrången bestäms enligt Expropriationslagens bestämmelser om ersättning.

De fastigheter som är berörda av slänkservitut framgår av *Bilaga 1* till denna genomförandebeskrivning.

Ledningsrätt

Inom planområdet är det aktuellt med ledningsrätt för VA-ledning till Rösundaön, (berörande Velamsund 1:284, markerat med "u" i detaljplanen).

Ersättningen bestäms genom frivillig överenskommelse eller av lantmäterimyndigheten i samband med lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

Inom kvartersmark kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggning som ska vara gemensam för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningar kan exempelvis komma att utgöras av infartsvägar och servisledningar för vatten och avlopp.

Inom planområdet är det aktuellt med gemensamhetsanläggning för infartsväg och servisledningar för vatten och avlopp, för fastigheterna Velamsund 20:1, Velamsund 20:3 och Velamsund 20:6. Området är markerat med "g" i planen.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig. I dagsläget omfattas ej området av fastighetsplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Väg

Vikingshillsvägen ska dimensioneras och utformas som en kommunal huvudväg för personbils- och busstrafik och byggas ut med en gång- och cykelbana. Vägbredden föreslås bli 6,5 m samt en gång- och cykelbana med bredden 2,5 m. Inom vägområdet, som blir ca 13 m ska körbana, gång- och cykelbana, stödresor och sidoområden med diken rymmas. Vid busshållplatser, kurvor och korsningar blir vägområdet bredare. Vikingshillsvägen ska rustas upp så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder.

För att få till stånd det vägområde som erfordras ska mindre markområden lösas in, dvs. överföras från privat tomtmark till allmän platsmark. Kommunen ersätter fastighetsägarna för marken och eventuella anläggningar. Vägområde som anges i gällande byggnadsplaner har på några platser inte reglerats. Längs med vägarna har z-områden lagts in på kvartersmark. Med z-område avses del av fastighet som kan behöva tas i anspråk som arbetsyta eller för anpassning/slätning av omgivande mark mot vägen. Marken bibehålls i enskild fastighetsägares ägo.

Vägen får en ny asfaltbeläggning och en betongkantsten mellan gång- och cykelbanan och vägbanan samt vid busshållplatsernas plattformar. Plangeometrin behålls i mesta möjliga mån. Snäva kurvor med dålig sikt får större radier,

förutom på sträckan vid våtmarksområdet. Här flyttas vägen västerut för att få en bättre grundläggning. Förstärkningsåtgärder krävs på vissa sträckor, främst södra delen av Vikingshillsvägen på grund av dålig undergrund. Utgrävning och lättfyllning är föreslagen på dessa sträckor. Grundförstärkningsåtgärder kan innebära att omledning av trafik från Vikingshillsvägen till omkringliggande vägnät periodvis kan krävas under utbyggnaden.

För att öka trafiksäkerheten bör farddämpande åtgärder genomföras. Detaljplanen har föreslagit att en s.k. timglashållplats anläggs och anpassat vägområdet efter detta för att bl.a. erhålla en hastighetsdämpande effekt. I övrigt anläggs kantstenshållplatser.

Vikingshillsvägen avses att få ny belysning. Stor omsorg om belysningen bör läggas på utformningen intill gångbanan med tanke på att gående ska känna sig trygga och säkra.

Vatten- och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut i Vikingshillsvägen för att försörja intilliggande områden. De kommunala ledningarna läggs i vägkroppen och anslutningspunkt upprättas intill fastighetsgräns.

Dagvattenåtgärder

Strävan är att minska risken för översvämningar längs vägen. Detta kan underlättas genom att avleda delar av dagvattnet i annan riktning, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från resterande delar av Vikingshillsvägens södra delar.

En upprättad anslutningspunkt för dagvatten vid korsningen mellan Valtersvägen och Kummelnäsvägen medger avledning av en del av dagvattnet till Sågsjön. Med ett fall på 3 promille kan dagvatten från en sträcka på ca 350 m av Vikingshillsvägen ledas åt detta håll. För att minska dämningen och för att förbättra systemets kapacitet anläggs nya trummor under Vikingshillsvägen och Karbovägen. En del av sankmarksområdet på vägens östra sida röjs och rensas för att begränsa dämning i systemet. För att minska variationen i Karbosjöns ytvattennivå anläggs ett nytt utloppsskibord.

Åtgärderna kombineras med kapacitetsförstärkande åtgärder i utloppet från Karbosjön, vilka utgörs av större dimension för ett antal vägtrummor och sänkning och breddning av utloppsdikets botten längs en delsträcka. En översyn av vidare utlopp mot Saltsjön behöver göras.

Längs Vikingshillsvägen föreslås utbyggnad av ett dagvattensystem som en kombination av dräneringsdike, konventionell ledning och öppna diken.

Nivåförhållandena gör att fallet på föreslagna ledningar är starkt begränsat. Ett krossfyllt dräneringsdike fungerar som utjämningsmagasin.

Miljödom för vattenverksamhet kommer krävas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa avrinningen för den del av Vikingshillsvägen som ligger söder om utloppsdiket vid Karbosjön. Detta gäller även en del angränsande fastigheter i södra delen av Vikingshillsvägen. Ansvarsfördelningen vad gäller dagvattenåtgärder uppströms och nedströms Karbosjön kommer att utredas behandlas i Miljödomstolen.

Tekniska undersökningar

Geotekniska undersökningar har gjorts på hela sträckan från plangränsen i söder fram till och med bussvändplanen i norr. En dagvattenutredning har gjorts för att klargöra vilka åtgärder som lämpligen vidtas för att lösa dagvattenproblematik i området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättning för gator/vägar

Kostnaderna för ombyggnad av Vikingshillsvägen inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättring, gång- och cykelbana, iordningsställande av naturmark och administration har beräknats till 44,9 miljoner kr, varav ca 10,5 miljoner kr kommer att belasta fastigheterna inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredning.

En jämkning i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnads-policyn, i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kap § 33, avseende investeringskostnaderna för extrastandard för väg som har karaktären ”huvudväg” föreslås. Jämkningsen omfattar kostnaderna för Vikingshillsvägens funktion som huvudgata inklusive kostnader för bussvändplan, busshållplatser, marklösen, 50 % av kostnaden för gång- och cykelbanan samt kostnaden för infartsparkering. Därutöver bekostar kommun 9,3 miljoner kr genom en generell jämkning. Sammanlagt uppgår jämkningen till en summa av cirka 33,7 miljoner kr.

Den summa på ca 10,5 miljoner kr som tas ut av fastighetsägarna motsvarar den kostnadsandel av Vikingshillsvägen som motsvarar kostnaden för lokalgata med belagd körbanebredd 3,5 m och halva kostnaden för gång- och cykelbana.

Kostnadspost	Tkr	Tkr
Utbyggnad av gata, inkl förstärkningsåtgärder, dagvatten-avledning, projektering, bygg- och projektledning mm	29 270	
Utbyggnad av gångbana, inkl projektering, bygg- och projektledning mm	6 530	
Naturmark	90	
Infartsparkering	770	
Inlösen och intrångsersättning	5 000	
Belysning inkl projektering, bygg- och projektledning mm	2 880	
Administration	400	
Summa kostnader		44 940
Avgår, samordningsvinst VA	- 740	
Avgår, kostnad för vägens funktion som huvudgata mm, som bärs av kommunen	- 15 380	
Avgår, 50 % av kostnad för gångbana, som bärs av kommunen	-3 260	
Avgår, kostnader parkering som bärs av kommunen	- 770	
Avgår, kostnader för inlösen och intrångsersättning som bärs av kommunen	- 5 000	
Summa avdrag		- 25 150
SUMMA		19 790
Avgår generell jämkning	- 9 300	
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		10 490

Nedan redovisas preliminära belopp på gatukostnadsersättning. De preliminära kostnaderna för respektive fastighet redovisas i gatukostnadsutredningen. Motiven till fördelningsmodellen redovisas i gatukostnadsutredningen.

Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Vikingshillsvägen i Boo	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	127 667
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	170 223
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	212 779
Ny tillkommande tomt	2,0	425 558
Tillkommande lägenhet i parhus	1,3	276 613
Skoltomt	2,5	531 947

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift.

Driftkostnader

Drift och underhåll av väg bekostas med skattemedel. Utbyggnad av gång- och cykelbana längs Vikingshillsvägen ger en ökad driftskostnad för kommunen. Den framtida driftskostnaden för Vikingshillsvägen blir lägre till följd av förhöjd standard på vägen.

Naturmark

Kostnaderna för översyn inom naturmark beräknas uppgå till ca 90 000 kronor.

Driftkostnader

Drift och underhåll av naturmark inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Ersättning vatten och avlopp

Fastighetsägare betalar en avgift för anslutning till den kommunala vatten och avloppsanläggningen enligt gällande VA-taxa, så kallad anläggningsavgift. I föreslagen VA-utbyggnad ingår spillvattenledningar och vattenledningar vilket innebär att avgift tas ut för två ändamål.

Fakturering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad och godkänt vatten kan levereras. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2010 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr	Bostadsavgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
1 000	25 660	28 715	48 283	102 658
1 500	38 490	28 715	48 283	115 488
3 000	76 980	28 715	48 283	153 978

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för.

Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunala vatten- och avloppsledningar. Kostnaden för pumpenheten ingår i taxan. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kronor. Några fastigheter som har sin VA-försörjning från Vikingshillsvägen ansluter till så kallat självfallssystem och kommunen levererar då inte någon pumpenhet till fastigheten.

Kommunen betalar ut en schablonersättning för privat VA-anläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker bara för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för, och ersättningen får inte överskrida vatten- respektive avloppsandelen i anläggningsavgiften. En förutsättning för ersättning är att den privata anläggningen kommit till stånd före tidpunkten före godkännande av start-PM för detaljplanen. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till ca 8 miljoner kronor inklusive pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar mm. Intäkter genom anläggningsavgifter uppgår till cirka 4,8 miljoner kronor, exklusive moms, vid anslutning av samtliga fastigheter.

Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt fastställd VA-taxa.

Lantmäteriförrättningar, fastighetsbildning

Kommunen ansvarar ansökan och kostnader för lantmäteriförrättning i samband med inlösen av allmän platsmark samt för upprättande av släntservitut. Övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning, anläggningsförrättning m.m. bekostas av respektive fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggning fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av en eller flera fastigheter som ska ingå i anläggningen. Förvaltning kan ske genom s.k. delägarförvaltning alternativt genom en samfällighetsförening.

Ledningsrätt

Kommunen ansvarar för ansökan och kostnader för förrättning enligt ledningsrättslagen. Fastighet som belastas av ledningsrätt ersätts för eventuella skador och begränsningar inom fastigheten.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits. Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anläggningsavgift
- Servisledning för vatten och avlopp
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift, inklusive planavgift

Kommunal ekonomi

Enligt gatukostnadsutredning för Vikingshillsvägen uppgår kostnaderna för allmänna anläggningar till ca 44,9 miljoner kr. Inkomsterna beräknas till ca 10,5 miljoner kronor från i gatukostnadsutredningen ingående fastigheter i form av gatukostnadsersättning. Kommunen föreslås finansiera överstandarderna av gatu-anläggningar samt generell jämkning till en summa av ca 33,7 miljoner kronor.

Därutöver tillkommer gatukostnadsersättningar som belastar kommunen i egenskap av ägare av fastigheterna Velamsund 18:59 och Velamsund 18:131. Beloppet uppgår sammanlagt till ca 383 000 kr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. I det fall de faktiska kostnaderna överstiger takpriset svarar kommunen för merkostnaden.

Kostnaden för utbyggnad VA uppskattas till ca 8 miljoner kr inklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar och installationsbidrag. Beräknad totalsumma för anläggningsavgifterna uppskattas till ca 4,8 miljoner kr, vilket innebär ett underskott på ca 3,2 miljoner kr.

Kommunens totalekonomi för detta projekt inklusive planläggningskostnader, VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadsutredning beräknas till ett negativt netto på drygt 40 miljoner kronor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Pia Björnhård
Exploateringsingenjör

Bilaga 1

Fastigheter som berörs av inlösen av mark för vägområde och av anpassning av slänter in på tomtmark eller tillfälliga markarbeten

Fastigheter som berörs av rubricerade intrång är markerade med X.

Med z-område menas mark som är enskilt ägd men som behöver tas i anspråk för stadigvarande slänt eller tillfälligt arbete på fastigheten.

Fastighet	Inlösen	z-område
Kummelnäs 1:220	X	
Kummelnäs 1:221	X	
Kummelnäs 1:231	X	
Kummelnäs 1:253	X	
Kummelnäs 1:262	X	X
Kummelnäs 1:263	X	X
Kummelnäs 1:264	X	
Kummelnäs 1:270	X	
Kummelnäs 1:273	X	
Kummelnäs 1:277	X	X
Kummelnäs 1:279	X	X
Kummelnäs 1:290	X	
Kummelnäs 1:302	X	
Kummelnäs 1:303	X	
Kummelnäs 1:450	X	
Kummelnäs 1:451	X	
Kummelnäs 1:452	X	
Kummelnäs 1:453	X	
Kummelnäs 1:460	X	
Kummelnäs 1:461	X	
Kummelnäs 1:462	X	
Kummelnäs 1:463	X	
Kummelnäs 1:465	X	
Kummelnäs 1:466	X	
Kummelnäs 1:897	X	
Kummelnäs 1:898	X	
Kummelnäs 14:2	X	
Kummelnäs 16:1	X	
Kummelnäs 16:2	X	
Kummelnäs S:4	X	
Velamsund 1:4	X	
Velamsund 1:66		X
Velamsund 1:67	X	
Velamsund 1:165	X	

Velamsund 1:166	X	
Velamsund 1:167	X	X
Velamsund 1:168	X	X
Velamsund 1:192	X	
Velamsund 1:284		X
Velamsund 1:295		X
Velamsund 1:297		X
Velamsund 18:1	X	
Velamsund 18:27	X	
Velamsund 18:28	X	
Velamsund 18:131	X	
Velamsund 18:59	X	
Velamsund 19:9	X	X
Velamsund 20:2		X
Velamsund 20:3		X
Velamsund 1:309	X	